

Số: 1221 /TCT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2020

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 73906/CT-TTHT ngày 06/11/2018 của Cục Thuế TP Hà Nội về chính sách thuế GTGT đối với dự án cải tạo nhà chung cư cũ. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Tại Điều b, Điều d Khoản 4 Mục II chương II Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ quy định về giải pháp tài chính đối với dự án tái định cư tại chỗ:

“b) Chủ đầu tư dự án được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm, kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế trong 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo; đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng;

...

đ) Chủ đầu tư dự án được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật đối với diện tích các căn hộ còn lại và diện tích các công trình kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi dự án (nếu có) sau khi hoàn thành tái định cư tại chỗ.”

2. Tại Điều 20 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo xây dựng lại nhà chung cư quy định về hiệu lực thi hành:

“1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015.

2. Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.”

3. Tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ không có quy định ưu đãi thuế GTGT đối với dự án cải tạo nhà chung cư.

4. Tại khoản 4, khoản 5 Điều 8 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thời điểm xác định thuế GTGT:

“4. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ.

5. Đối với xây dựng, lắp đặt, bao gồm cả đóng tàu, là thời điểm nghiệm thu, bàn giao công trình, hạng mục công trình, khối lượng xây dựng, lắp đặt hoàn thành, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.”

5. Tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

...”

5. Tại Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2014 của Bộ Tài chính quy định về thuế suất 10%:

“Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.”

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội căn cứ các quy định nêu trên và tình hình thực tế đề hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Phó TCTr Nguyễn Thế Mạnh (để báo cáo);
- Vụ PC – BTC;
- Vụ PC – TCT;
- Website – TCT;
- Lưu: VT, CS (3).

g

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**



Lưu Đức Huy